臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1054號

原　　告　鳳山製冰兩合公司

000000000000000000

法定代理人　陳炳麟

訴訟代理人　江順雄律師

被　　告　張文雄

被　　告　張雅陽

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告張雅陽應將坐落高雄市○○區○○○段0000○0000地號如附圖所示C部分面積56平方公尺土地上之二層鋼筋混凝土建物（含鐵皮棚架）拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告張文雄應將坐落高雄市○○區○○○段0000○0000地號如附圖所示B部分面積58平方公尺土地上之二層鋼筋混凝土建物（含鐵皮棚架）拆除，並將該部分土地返還原告。

三、被告張雅陽應自民國114年1月20日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣1,000元。

四、被告張文雄應自民國114年1月20日起至返還第二項土地之日止，按月給付原告新臺幣1,100元。

五、被告張文雄應給付原告新臺幣60,000元，及民國114年9月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣820,000元為被告張雅陽供擔保後，得假執行；但被告張雅陽如以新臺幣2,464,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告以新臺幣850,000元為被告張文雄供擔保後，得假執行；但被告張文雄如以新臺幣2,552,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告張文雄所有如附圖所示B部分面積58平方公尺土地上之二層鋼筋混凝土建物（含鐵皮棚架，下稱B建物）、被告張雅陽所有如附圖所示C部分面積56平方公尺土地上之二層鋼筋混凝土建物（含鐵皮棚架，下稱C建物），占用原告所有坐落高雄市○○區○○○段0000○0000地號土地（下合稱系爭土地），原告與張文雄前於民國111年1月14日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定以B、C建物（下合稱系爭建物）占有系爭土地之部分為出租範圍，租金為每月新臺幣（下同）2,100元，租期自111年1月14日起至115年1月13日止。詎張文雄自112年1月份起即未繳納租金，經原告於112年6月間向高雄市鳳山區公所調解委員會聲請調解，因被告未到場而調解不成立，原告於112年8月24日寄發存證信函催告張文雄給付租金未果，乃以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示。系爭建物無權占有系爭土地，原告得依民法第767條第1項規定請求被告拆除系爭建物並返還無權占有之系爭土地。又被告以系爭建物無權占用原告所有之系爭土地，可獲得相當於租金之利益，惟本案起訴後，張文雄已給付原告至113年12月止相當於租金之款項，故被告應再分別按月給付原告自114年1月20日起至拆除系爭建物交還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利。而系爭租約第12條第1項約定：原告主張本契約權利而有提起訴訟必要者，提起訴訟所支出之律師費用、裁判費及其他必要費用等，均應由張文雄負責賠償，故張文雄另應依約給付本案之律師費用6萬元。爰依民法第767條、第179條、系爭租約第12條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠張雅陽應將坐落系爭土地上如附圖所示C建物拆除，並將該部分土地返還原告。㈡張文雄應將坐落系爭土地如附圖所示B建物拆除，並將該部分土地返還原告。㈢張雅陽應自114年1月20日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告1,000元。㈣張文雄應自114年1月20日起至返還第二項土地之日止，按月給付1,100元。㈤張文雄應給付原告60,000元，及自民事追加狀繕

本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈥就訴之聲明㈠、㈡部分，願供擔保聲請宣告假執行。

二、被告則以：張文雄與原告一次簽約簽3年，因為沒有水電，所以張文雄跟原告商量希望可以幫忙請水電，才要繼續繳錢，張文雄不知道原告有沒有答應去請，但請不出來。張文雄確實沒有去調解，存證信函也有收到。當初被告是聽信出賣人說房屋可以永久使用才買；拆屋還地部分不同意，但不當得利按月給付的部分同意等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（訴字卷第241-242頁）：

㈠、張文雄、張雅陽所有系爭建物，分別占用原告所有系爭土地之B、C部分，張文雄與原告於111年1月14日簽訂系爭租約，約定以系爭建物占有系爭土地現狀約35坪部分為出租範圍，租金為每月2,100元，租期自111年1月14日起至115年1月13日止，其餘契約內容如雄司調卷第11至13頁所示。

㈡、張文雄自112年1月份起未繳納租金，經原告於112年6月間向高雄市鳳山區公所調解委員會聲請調解，因被告未到場而調解不成立，原告嗣於112年8月24日寄發存證信函催告被告給付租金未果，原告乃以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示。

㈢、占用系爭土地B、C部分至113年12月止按月2,100元之租金或不當得利，張文雄已給付原告完畢。

㈣、被告所有系爭建物因占用系爭土地，因此可能獲得相當於租金之利益，斟酌房地之位置，工商業繁榮之程度，被告利用房地之經濟價值及所受利益等項，應認系爭土地相當於租金之不當得利，以系爭租約約定之租金即C部分每月1,000元、B部分每月1,100元為適當。

四、得心證之理由：

㈠、原告得請求張文雄拆除系爭土地上之B建物、張雅陽拆除

系爭土地上之C建物，並返還占用部分土地：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按系爭租約第10條約定：「租期到期或經終止租約，乙方（即張文雄）應負責拆除地上建物，騰空後並交還土地予甲方（即原告）。」第11條約定：「租賃期間內乙方應受下列各項之約束，如乙方有違反，甲方得終止租約，如有損害並得請求損害賠償。1.乙方違反本租約規定者。2.乙方遲延二期租金總額，並經甲方定相當期限催告，乙方仍不為支付者。」有系爭租約在卷可參（雄司調卷第11-13頁）。

2.經查，原告為系爭土地所有人，張文雄與原告於111年1月14日簽訂系爭租約，約定以系爭建物占有系爭土地現狀約35坪部分為出租範圍，租金為每月2,100元，租期自111年1月14日起至115年1月13日止，然張文雄嗣自112年1月份起即未繳納租金，經原告於112年6月間向高雄市鳳山區公所調解委員會聲請調解而不成立，原告於112年8月24日寄發存證信函催告張文雄於函到後15日內給付租金未果，乃以113年3月22日起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示等節，為兩造所不爭執，堪認張文雄已遲延給付2期租金總額，並經原告定相當期限催告仍未支付租金。另觀諸系爭租約之內容，並無關於原告應負擔為被告所有B、C建物完成申請水電使用之約定義務，被告據此理由未依約遵期繳納租金，洵屬無據，則原告以起訴狀繕本送達張文雄為終止意思表示，乃屬合法終止系爭租約。

3.張文雄、張雅陽所有B、C建物迄今仍占有系爭土地如附圖所示B（58平方公尺）、C（56平方公尺）部分，亦為兩造所不爭執，系爭租約既已終止，被告就其等於系爭租約終止後，有何占用系爭土地之合法權源，並未舉證以實其說，僅泛稱：當初也是聽信出賣人說可以永久使用才買的

云云，而所謂出賣人據張雅陽所陳，亦非原告（訴字卷第136-137頁），自難逕以渠等對第三人僅具債權效力之買賣契約對抗系爭土地之所有人即原告，是原告主張張文雄無權占有系爭土地B部分、張雅陽無權占用系爭土地C部分，依民法第767條第1項之規定請求張文雄拆除B建物、張雅陽拆除C建物，並返還占用土地，堪認有據。

㈡、原告得請求張文雄、張雅陽返還相當於租金之不當得利：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使用收益，而受有同額之損害，應為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。本件張文雄無權占有系爭土地如附圖所示B部分、張雅陽無權占有系爭土地如附圖所示C部分，已如前述，被告復未舉證有何占有之法律上權源，原告以被告無法律上原因受有利益，致其受有損害，請求被告返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.次按城市地方土地之租金以不超過其申報總價年息10％為限，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文；又土地法第97條第1項所謂土地價額依法定地價；而土地所有權人申報之地價，為法定地價，土地法施行法第25條及土地法第148條亦有明定。則土地法第97條第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價。查系爭土地登記謄本所示使用分區、使用地類別均為空白，111年1月申報地價固為每平方公尺8,400元，有土地登記謄本在卷可稽（審訴字卷第19-21頁），又系爭土地前有鄰通道路，附近有大東公園、中華街觀光夜市，商店林立，有全聯、三井3C、大潤發等大型商店，並有全家便利商店、7-11等便利商店、銀行，以及國小、高職等學校，距離捷運鳳山站僅240公尺、鳳山火車站僅300公尺、高速公路約2公里，系爭建物為2層鋼筋混凝土含鐵皮棚架建物，有本院勘驗筆錄及照

片可查（訴字卷第79-97頁），但兩造既不爭執被告利用房地之經濟價值及所受利益等項，以C建物每月1,000元、B建物每月1,100元為適當，及張文雄於原告起訴後，就占用系爭土地B、C部分已給付原告至113年12月止按月2,100元之租金或不當得利等事實。從而，原告請求張雅陽自114年1月20日起至返還附圖所示C部分土地之日止，按月給付1,000元，及請求張文雄自114年1月20日起至返還附圖所示B部分土地之日止，按月給付1,100元，均屬有據。

㈢、原告得請求張文雄給付律師費用6萬元：

查系爭租約第12條第1項約定：「甲方主張本契約權利而有提起訴訟必要者，提起訴訟所支出之律師費用裁判費及其他必要費用等，均應由乙方負責賠償。」（雄司調卷第13頁）。原告提起本案訴訟，係因系爭租約終止後，被告所有之系爭建物仍繼續占用系爭土地，原告本於系爭土地所有權人之地位，向被告主張應騰空交還系爭土地，另請求相當於租金之不當得利，而承前述系爭契約第10條、第11條約定內容，張文雄負有於終止系爭契約後將系爭土地回復原狀之義務，故原告起訴核屬主張系爭契約之權利而有提起訴訟必要情形。又原告所主張律師費用6萬元，張文雄就該數額，於本院言詞辯論時並未爭執，是原告依系爭租約第12條第1項之約定，請求張文雄給付律師費用6萬元，尚屬可採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定及系爭租約第12條約定，請求張雅陽應將坐落系爭土地上之C建物拆除，張文雄應將坐落系爭土地上之B建物拆除，並將占用土地部分返還原告，及張雅陽應自114年1月20日起至返還系爭土地C部分之日止，按月給付原告1,000元，張文雄應自114年1月20日起至返還系爭土地B部分之日止，按月給付1,100元，張文雄另應給付原告60,000元，及自民事追加狀繕本送達翌日即114年9月18日（訴字卷第145頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本判決主文第一項、第二項部分，兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

民事第五庭　審判長法　官　王耀霆

法　官　楊境碩

法　官　翁瑄禮

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　林希潔

附圖：高雄市政府地政局鳳山地政事務所土地複丈成果圖